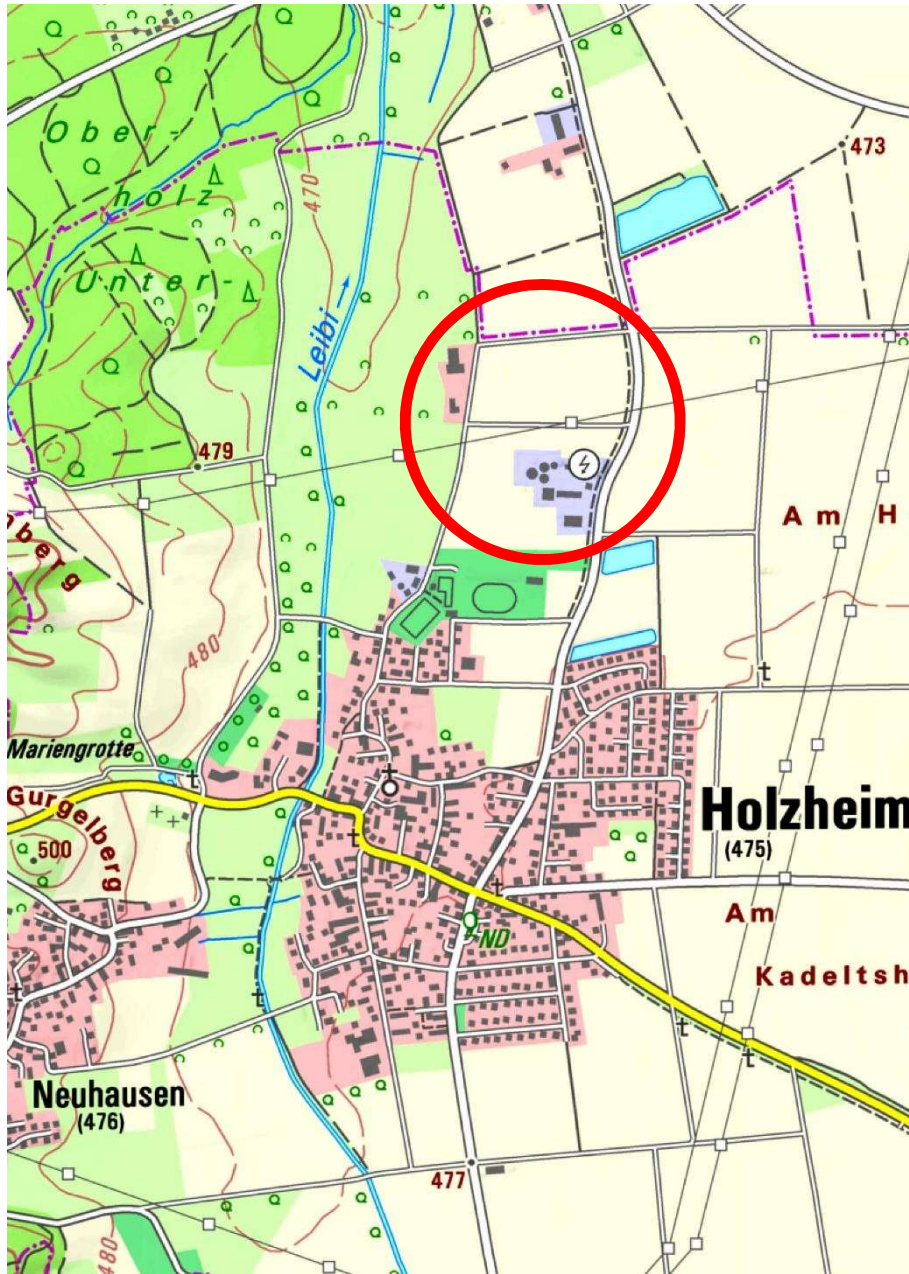


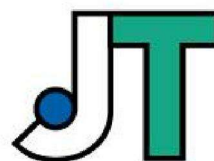
3. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HOLZHEIM



ÄNDERUNGS-
PLANUNG
-
BEGRÜNDUNG
-
VERFAHRENS-
VERMERKE

GEMEINDE
HOLZHEIM
21.01.2026

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel
Pröllstraße 19
86157 Augsburg
www.ingenieurbuero-augsburg.de



0. VORBEMERKUNGEN.....	3
0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan.....	3
0.2 Aktueller FNP.....	3
0.3 Anlass zur 3. Änderung des FNP	3
1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN	4
1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan	4
1.2 Verkehrslage (überörtlich), ÖPNV	4
1.3 Statistische Grunddaten	5
3. ÄNDERUNGSPLANUNG	6
2.1 Siedlungsbeschreibung und Planungsziele	6
2.2 Raumordnung	6
2.3 Bedarf und Alternativen.....	7
2.4 Natur und Landschaft	7
2.5 Infrastruktur und Erschließung.....	7
2.6 Typisierung und Fläche.....	7
2.7 Städtebauliche Bewertung	8
2.8 Umweltbelange und -bericht.....	8
2.9 Immissionsschutz.....	8
2.9 Bodendenkmalpflege	8
2.10 Wasserrecht	8
3. PLANDARSTELLUNG	9
3.1 Planzeichnung.....	9
3.2 Ungeänderte Planzeichnung	10
4. VERFAHRENSVERMERKE	11
5. ANHANG.....	12
5.1 Quellenangaben	12
5.2 Verfasser	12

0. VORBEMERKUNGEN

0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

0.2 Aktueller FNP

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim wurde am 22.05.1986 genehmigt und seither 2x geändert.

0.3 Anlass zur 3. Änderung des FNP

Die vorliegende Planung der Gemeinde Holzheim umfasst die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Norden des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem zwei expansionswilligen Gewerbebetrieben aus dem Ort selbst entsprechende Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, um die Betriebe zukunftssicher erhalten und entwickeln zu können.

Dazu wird im Parallelverfahren zur FNP-Änderung ein vorhabensbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ aufgestellt, der die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Detail regelt und mit dieser FNP-Änderung aus dem FNP entwickelt werden kann.

Außerdem wird das Areal des Aussiedlerhofes mit Biogasanlage als gemischte Baufläche ausgewiesen, die in einem späteren Bauleitplanungsverfahren verschiedentlich weiterentwickelt werden kann (z.B. MI, MD, MDW). Diese Flächenausweisung dient sowohl der Sicherung der bestehenden Anlage als auch vollzieht sie den städtebaulichen Lückenschluss zwischen dem jetzigen Siedlungsrand mit den Sportanlagen und der Kleingartenanlage zu den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen.

Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, beiden Entwicklungszielen nachzukommen und sowohl die benötigten Gewerbeflächen als auch als Übergangszone zwischen diesen und dem bestehenden Siedlungsbereich gemischte Bauflächen auszuweisen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan1.1.1 Verwaltungsraum

Die Gemeinde Holzheim gehört zum Regierungsbezirk Schwaben des Freistaates Bayern und hierbei insbesondere zur Region 15 Donau-Iller. Sie liegt rund 10 km südöstlich des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Holzheim hat eine eigene Gemeindeverwaltung für die örtlichen Bedürfnisse und ist zudem Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhofen an der Roth, zu dessen Nahbereich als Unterzentrum sie gehört, ohne eine eigene Zentralfunktion zu haben.

1.1.2 Raumordnung und Regionalplanung

Da die Gemeinde Holzheim (Landkreis Neu-Ulm) im bayerischen Teil der Region Donau-Iller liegt, greifen hier sowohl die landesweiten Vorgaben des LEP Bayern als auch die konkretisierten Festlegungen des Regionalplans Donau-Iller (Region 15).

Die innerhalb der Region 15 nächstgelegenen zentralen Orte sind Pfaffenhofen a.d. Roth (Unterzentrum) und Weißenhorn (Mittelzentrum), im weiteren Umkreis befindet sich das Oberzentrum Neu-Ulm.

Einordnung im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Aus der Einstufung ergeben sich für die Gemeinde folgende übergeordnete Aufgaben:

- **Siedlungsstruktur:** Verdichtungsräume sollen als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte gesichert werden. Für Gemeinden wie Holzheim bedeutet dies, dass sie einen Beitrag zur Bereitstellung von "angemessenem Wohnraum" leisten sollen, um den Druck auf das Kernzentrum (Ulm/Neu-Ulm) abzufedern.
- **Anbindegebot:** Indem neue Siedlungsflächen (Wohnen/Gewerbe) an bestehende Siedlungseinheiten angebunden werden, ist eine "Zersiedelung" der Landschaft zu vermeiden.
- **ÖPNV-Orientierung:** Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an Achsen des öffentlichen Nahverkehrs erfolgen, um Pendlerströme effizienter zu gestalten.

Festlegungen im Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan konkretisiert diese Aufgaben nur geringfügig, da Holzheim kein ausgewiesenes Unterzentrum wie z. B. Pfaffenhofen oder Nersingen ist, jedoch auch nicht zu den Gemeinden der Eigenentwicklung gehört, in denen keine darüber hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll.

1.2 Verkehrslage (überörtlich), ÖPNV

Im Nahbereich des Gebietes verlaufen die überregionalen Entwicklungsachsen der Autobahnen A7 und A8 sowie die B10. Trotz der Nähe zum Oberzentrum hat sich Holzheim den Charakter einer ländlich strukturierten Gemeinde bewahrt.

Entfernungen:

Neu-Ulm/Ulm ca. 10 km

Weißenhorn ca. 12 km

Senden ca. 8 km

Holzheim ist in das öffentliche Nahverkehrsnetz des Donau-Iller-Nahverkehrsverbunds (DING) eingebunden. Die Anbindung erfolgt primär über Busverbindungen, da Holzheim selbst keinen eigenen Bahnhof besitzt.

Busverbindungen

Die Gemeinde wird hauptsächlich durch regionale Buslinien bedient, die Holzheim mit den umliegenden Zentren verbinden:

- Linie 312 / 737: Diese Linien verbinden Holzheim mit Ulm und Neu-Ulm. Sie sind die zentralen Verbindungen für Pendler und Schüler in Richtung des Oberzentrums.
- Pfiffibus (Linie 7): Ein besonderes Angebot im Landkreis Neu-Ulm ist der Pfiffibus. Er ergänzt den regulären Linienverkehr in den Abendstunden sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen. Der Pfiffibus 7 bedient die Strecke Neu-Ulm – Finningen – Holzschwang – Reutti und bindet dabei auch das Umfeld von Holzheim an. Teilweise ist hierfür eine Voranmeldung (z. B. via DING-App) nötig.

Schiienenanbindung (Bahn)

Da Holzheim keinen eigenen Bahnhof hat, nutzen Fahrgäste meist die Bahnhöfe in der näheren Umgebung, die per Bus oder Pkw erreichbar sind:

- Bahnhof Neu-Ulm / Ulm Hbf: Von dort bestehen Anschlüsse an den Fernverkehr (ICE/IC) sowie Regionalzüge in alle Richtungen.
- Bahnhalte Gerlenhofen oder Finningen: Diese liegen geografisch am nächsten, werden aber meist nur von Regionalbahnen bedient.

Regionalplanerische Einordnung

Da Holzheim im **Verdichtungsraum** liegt, ist die Gemeinde dazu angehalten, ihre Siedlungsentwicklung (insbesondere neue Wohngebiete) an diesen ÖPNV-Linien auszurichten. Ziel des Regionalplans ist es, die Taktung auf den Hauptachsen (wie der Verbindung nach Ulm/Neu-Ulm) langfristig zu sichern oder zu verbessern, um den Individualverkehr im Ballungsraum zu reduzieren.

1.3 Statistische Grunddaten

1.3.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 760ha, der Änderungsbereich ca. 12,4 ha.

1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstand am:

31.12.23	1.995
31.12.22	1.994
31.12.21	1.973
31.12.20	1.953
31.12.19	1.992
31.12.18	1.910

3. ÄNDERUNGSPLANUNG

2.1 Siedlungsbeschreibung und Planungsziele

Die Änderungsfläche liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Holzheim und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Weiter westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, südlich ein Aussiedlerhof mit Biogasanlage sowie die Sportanlagen der Gemeinde Holzheim mit einer angrenzenden Kleingartenanlage. Nördlich und östlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Planung die Sicherung der Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen, die im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und zu Mischgebiet, dörflichem Wohngebiet oder Dorfgebiet entwickelt werden können. Mit dieser Typisierung folgt die Gemeinde der bisher im Überwiegenden Teil des (Alt-)Ortes bestehenden Ausweisung von gemischten, hauptsächlich Dorfgebietsflächen, die sich auch entlang der Erschließungsachsen befinden, während die Wohngebietsflächen bislang im Wesentlichen die über Bebauungspläne entstandenen Gebiete mit weitgehend einheitlichem Siedlungscharakter dargestellt wurden.

Eine solche Ausweisung trifft hier alleine schon aus Immissionsgründen nicht zu, da insbesondere an den Erschließungsachsen Flächen für rein gewerbliche Nutzungen (G) in Frage kommen oder Verbindung mit Wohnen (Handwerksbetriebe, M) in Frage kommen und so der Übergang vom dörflichen Ortsgebiet zu gewerblichen Flächen geschaffen werden kann.

Die Gemeinde möchte mit den gemischten Bauflächen sowohl Entwicklungspotentiale schaffen für kleinteilige Gewerbestrukturen als auch den Standort der Biogasanlage sichern, die nicht alleine der Stromerzeugung dient, sondern auch einen wichtigen Baustein als Wärmeerzeugungsanlage für das örtliche Nahwärmenetz darstellt. Dieses soll künftig mit dezentralen weiteren Standorten vorrangig die Versorgung der jeweiligen Ortsteile sicherstellen.

Weiteres Ziel dieser Planung ist der städtebauliche Lückenschluss zwischen dem bisherigen Siedlungsrand im Süden und der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche im Norden. Diese soll als einzige tatsächliche Potenzialfläche für Gewerbe einer Bebauung zugeführt werden und dazu mittels der vorliegenden gemischten Bauflächen besser an die Ortslage angebunden werden.

2.2 Raumordnung

Aus dem Regionalplan Donau-Iller treffen für die Gemeinde Holzheim aufgrund ihrer Lage im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm folgende Ziele der Raumordnung zu:

- G (1) Der Verdichtungsraum soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.
- G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.
- G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Die Siedlungserweiterung muss den Zielen der Raumordnung entsprechen, dazu gehören unter anderem die Ziele der nachhaltigen Entwicklung, der Siedlungskonzentration und der Freiraumsicherung sowie das Anbindegebot.

Mit der vorliegenden Planung berücksichtigt die Gemeinde die genannten Anforderungen, indem eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich und die bestehende Infrastruktur erfolgt.

2.3 Bedarf und Alternativen

Der Einstiegsbedarf für gewerbliche Bauflächen ergibt sich aus der konkreten Nachfrage zweier expansions- und aussiedlungswilliger Gewerbebetriebe, die Bauflächen zur Verfügung gestellt bekommen sollen, um die Betriebe zukunftssicher erhalten und entwickeln zu können.

Hierzu wurden im Vorfeld Alternativen untersucht, die jedoch keine ausreichenden Flächengrößen für den aktuellen Bedarf auswiesen, kein Potenzial für eine gewerbliche Weiterentwicklung boten oder nicht verfügbar waren.

Daher hat sich die Gemeinde für die Ausweisung der vorliegenden Flächen entschieden.

2.4 Natur und Landschaft

Die überplante Fläche weist im Bereich der bestehenden Bebauung einige Gehölzstrukturen auf (Eingrünung). Überwiegend befinden sich hier landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umgriff der verbindlichen Bauleitplanung rechnerisch ermittelt und ausgeglichen werden. Zur Einbindung der Flächen in die Landschaft ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Weitere Aussagen zu umweltbezogenen Themen wird der Umweltbericht enthalten, der im Zuge des Verfahrens aufgestellt wird.

2.5 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Steinheimer Straße, die von einem Geh- und Radweg begleitet wird. Die Einmündung in den Feldweg als künftige Erschließungsstraße wird entsprechend der Anforderungen an die Gewerbeflächen ertüchtigt und ausgebaut.

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Jungholzweg westlich des Gebietes.

Das Gebiet wird durchzogen von einer Hochspannungs-Freileitung, jedoch ohne Anschlussmöglichkeit.

2.6 Typisierung und Fläche

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus. Der überplante Bereich wird als gewerbliche Bauflächen und als gemischte Bauflächen typisiert; daraus lassen sich in einer verbindlichen Bauleitplanung gemäß Bestand oder Bedarf Gewerbegebiete (GE) bzw. Flächen für Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete oder Mischgebiete (MD, MDW, MI) entwickeln. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,4 ha.

2.7 Städtebauliche Bewertung

Der Standort schließt nördlich an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Holzheim an und erweitert dieses entlang dieser Entwicklungsachse der Steinheimer Straße nach Norden.

Auf dem überplanten Areal liegen bereits die baulichen Anlagen eines Aussiedlerhofes mit Biogasanlage. Die Flächenausweisung entspricht dem Maßstab des Ortes in Bezug auf den derzeitigen Bedarf und einer zukunftsweisenden Weiterentwicklung. Der Standort wurde gewählt u.a. aufgrund seiner Verfügbarkeit, was die Umsetzbarkeit der Planung möglich macht, und weil hier keine Konflikte zu schutzwürdigen Bestandsnutzungen zu erwarten sind.

Die Planung führt dennoch zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich jedoch minimieren lassen, was im zugehörigen Umweltbericht (ab 2. Verfahren) entsprechend dargestellt wird.

2.8 Umweltbelange und -bericht

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Umweltbericht ausgearbeitet (ab 2. Verfahren), der gemeinsam die Belange der FNP-Änderung und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ abhandelt. Dieser wird Bestandteil der Planung.

2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der von sensiblen Immissionsorten abgelegenen Situierung ist nicht mit negativen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu rechnen.

2.9 Bodendenkmalpflege

Im südöstlichen Bereich der gemischten Bauflächen an der Steinheimer Straße befindet sich das folgende Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7626-0168, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt

Es ist mit der FNP-Änderung nicht von einer Beeinträchtigung des Bodendenkmals auszugehen.

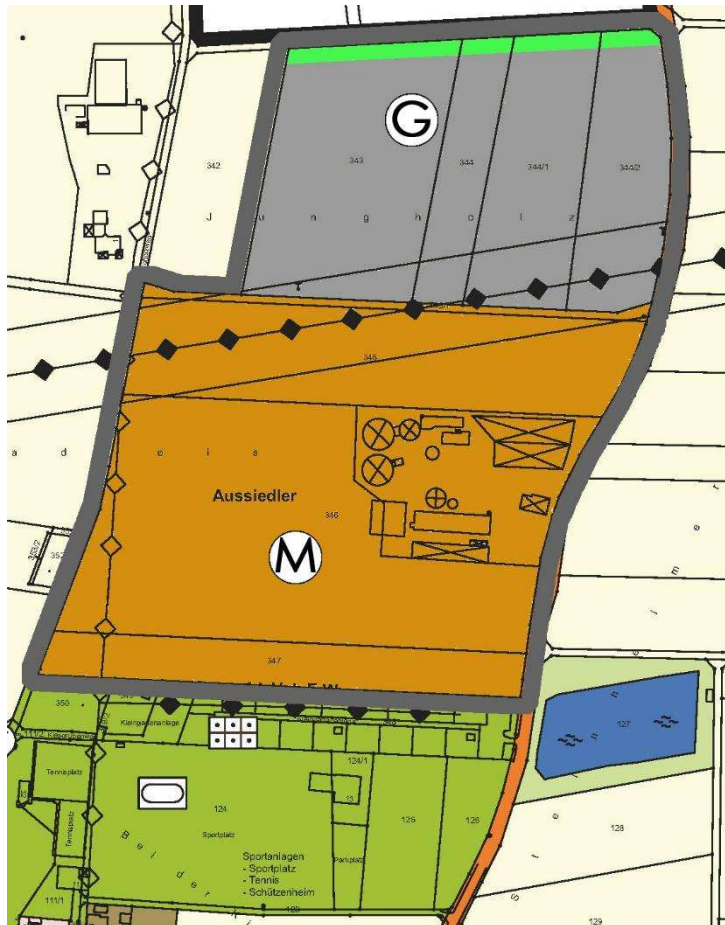
2.10 Wasserrecht

Im überplanten Bereich liegen keine Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebiete, wassersensiblen Bereiche oder Fließwege bei Starkregen.

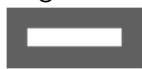
3. PLANDARSTELLUNG

3.1 Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 mit Umgriff



Legende:



räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung



gewerbliche Bauflächen



gemischte Bauflächen



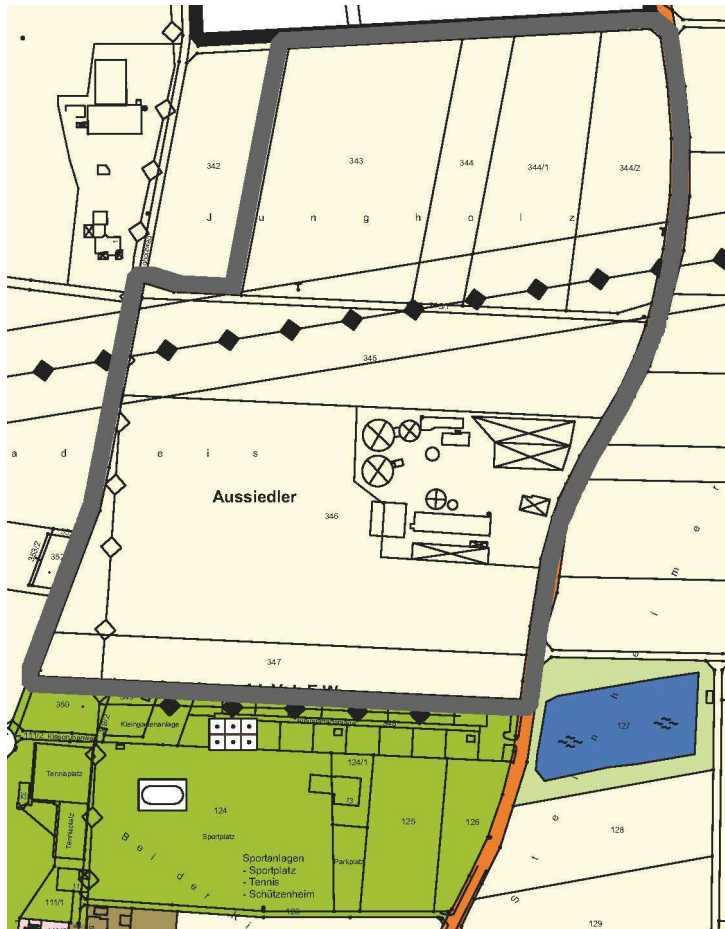
Eingrünung

Für den Bestand:

Flächen für Landwirtschaft, Kleingartenanlage, Sport, Verkehr, Gewässer etc.

3.2 Ungeänderte Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 mit Umgriff



Legende wie vorstehend

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2026 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 festgestellt.

Holzheim, den __.__.2026

Thomas Hartmann, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom __.__.2026 Az. __-__-__/_gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Holzheim, den __.__.2026

Thomas Hartmann, 1. Bürgermeister

Siegel

9. Die Genehmigung der 3. Änderung wurde am __.__.2026 gemäß §6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FNP der Gemeinde Holzheim
- Homepage der Gemeinde Holzheim
- Karten des Amtes für Datenverarbeitung, Breitband und Vermessung
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

5.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel
Pröllstraße 19
86157 Augsburg

Neu-Ulm/Holzheim, den __.__.2026

Planer